

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « *le règlement (pièces écrites et pièces graphiques) est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.»

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières pour atteindre les objectifs fixés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme et motivés dans leurs contenus et effets attendus par le Rapport de Présentation.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plans de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme et notamment du Permis de Construire (PC).

LES ARTICLES DG 1 à DG 3 :

DÉFINITIONS DES ZONES ET RAPPELS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES :

ARTICLE DG.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Darnétal.

ARTICLE DG.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont applicables au territoire couvert par le PLU :

- a) Les articles dits "d'ordre public" mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :
- l'article R. 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
 - l'article R. 111-15 relatif à l'environnement ;
 - l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
- b) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :
- l'article L. 111-1-4 relatif aux entrées de ville ;
 - l'article L. 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
 - l'article L. 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre, et à la restauration des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
- c) Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 du Code de l'urbanisme.
- d) Les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, mentionnées aux articles L.621-30, L.621-30-1, L.621-31, L.621-32 du Code du Patrimoine.
- e) Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.
- f) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- g) Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
 - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
- h) Les dispositions de l'article R510-1 relatives à l'agrément pour toute opération tendant à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de tous locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement.
- i) – Les dispositions relatives aux zones de découvertes archéologiques éventuelles en application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions* sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE DG.3 - DÉFINITION DES ZONES

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

ZONES URBAINES (U)

Elles comprennent :

- **La zone UC :**

La zone UC recouvre le centre ville de Darnétal. Cette zone comprend le cœur historique de la ville.

Elle est à dominante habitat et se caractérise par la mixité des activités non nuisibles à l'environnement urbain qui y sont permises (habitat, équipements, activités non nuisibles, bureaux, commerces, services).

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de Darnétal.

Des implantations obligatoires à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ont été identifiées sur les documents graphiques afin de préserver l'identité de la commune sur ses axes historiques et centraux.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Un périmètre de protection du commerce (au titre de l'article L 123.1-5 5° du code de l'urbanisme) est défini au plan de zonage au niveau de l'hyper centre commerçant, afin de préserver la diversité et l'animation commerciales présentes.

- **La zone UD :**

La zone UD correspond au centre ville élargi et est caractérisée par la mixité des types d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel) qui y est permise.

Secteur de transition entre le centre-ville et les zones pavillonnaires, il présente de fortes potentialités de renouvellement urbain et a pour vocation d'accueillir une part significative des nouveaux logements à construire sur la commune.

La réglementation qui s'y applique tend à favoriser la densification et à introduire des formes d'habitat variées et contemporaines.

- **La zone UE :**

La zone UE comprend majoritairement de l'habitat pavillonnaire, de moyenne densité. Les constructions sont récentes, implantées isolément ou en bande, en limite de zones naturelles et paysagères.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles, tout en permettant sa densification.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des équipements.

Secteur U_{Ee}

Ce secteur correspond aux équipements et services d'intérêt public situés en dehors du centre ville. Des éléments bâtis remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **La zone UM :**

La zone UM recouvre l'ensemble des secteurs Sud de la commune, situés en entrée de ville, autour de la RN31. Ce secteur de forte mixité fonctionnelle, occupé par des activités et des poches d'habitat, décousu et peu qualitatif en entrée de ville, est appelé à muter progressivement.

La réglementation qui s'y applique tend à introduire des formes d'habitat variées, à favoriser la densification et à interdire toute implantation nouvelle d'activités. Les activités existantes pourront en revanche se développer.

Située le long d'un axe structurant de la commune et très fréquenté de la commune, cette zone a pour vocation de valoriser l'image de Darnétal.

Des éléments bâtis remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **La zone UZ :**

La zone UZ est essentiellement constituée de constructions à usage d'activités économiques. Elle se compose de trois zones d'activités économiques.

La zone d'activités des Violettes, située à l'Est de la voie ferrée, entre la RN31 et la sente de la ravine, est la zone la plus importante et appelée à se développer.

La zone d'activités Cap Darnétal se situe au Sud de la commune, à l'Est de la voie ferrée.

Secteur U_{Zc}

Enfin, dans le cœur urbain de la commune, se situe la zone d'activités Cap Longpaon, orientée vers le para-médical, et accueillant quelques logements.

Le règlement tient compte de leurs spécificités et permet leur développement mesuré et équilibré.

ZONE AGRICOLES (A) :

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

ZONES NATURELLES (N) :

Les zones naturelles et forestières, dites “zones N”, sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Des éléments naturels remarquables y ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt patrimonial, paysager et écologique.

Secteur Ne

Il est spécifique aux jardins ouvriers, aménagements paysagers et équipements de sports, loisirs et socio-culturels.

Deux zones au Nord s'appliquent aux jardins ouvriers.

Une troisième zone concerne la cressonnière située rue de Préaux.

Une quatrième zone située au Nord-Est concerne le poney-club.

Une autre zone, située en entrée de ville Est, le long de la RN31, correspond au parc urbain et sportif des Violettes.

Finalement, les autres secteurs sont situés au niveau du Bois du Roule et comprennent les équipements sportifs et culturels (maison de la Forêt), ainsi que les vergers maintenus au cœur du quartier pavillonnaire adjacent.

LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES ESPACES BOISES CLASSES

- **Les emplacements réservés**

Ils sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le document annexe.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Ils sont, au titre de l'article L.130-1, repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article DG.8 du présent règlement général.

LES ARTICLES DG 4 À DG 12 : DÉFINITIONS ET RÈGLES D'URBANISME ÉTABLIES PAR LA COMMUNE ET APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE DG.4 - EXTENSION MESURÉE

Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

Dans les secteurs hors risque naturel (voir D.G.7), les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG.5 : ANNEXES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale, non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à la dite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

ARTICLE DG.6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction **à l'identique** d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre est admise, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme et répertoriés dans les dispositions générales suivantes - DG.7 (inondation, cavités).

Les dispositions des articles 6, 7 et 8 du règlement ne s'appliquent pas à ces reconstructions à l'identique.

ARTICLE DG. 7 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

- **Le risque « mouvements de terrains », dit « cavités souterraines »**

La commune est concernée par la présence de nombreuses cavités souterraines (vides qui affectent le sous-sol, et dont l'origine dans notre département peut être soit humaine, soit naturelle). A partir de l'étude réalisée en décembre 2014 par le bureau d'études Alise Environnement, des règles locales ont été mises en place afin de prendre en compte au mieux le principe de précaution lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Elles se basent principalement sur l'application de périmètres de risque de rayon variable selon le type d'indice de cavités souterraines :

- 60m autour des indices visibles et non visibles liés à une extraction de matériaux (marnière)
- 60m autour des indices visibles et invisibles d'origine indéterminée
- 35m autour des indices visibles et non visibles de cavité naturelle (bétoire)

A l'intérieur de ces périmètres de risque, l'urbanisation est fortement limitée.

L'étude sur le recensement des indices de cavités réalisé par le bureau d'études Alise Environnement est consultable dans le livret des annexes du PLU.

Le plan sur les périmètres de risque liés aux indices de cavités souterraines et à ciel ouvert est consultable en annexe du présent règlement et reporté sur les plans de zonage.

- **Le risque inondations**

Darnétal est concernée par le risque d'inondations lié aux débordements du Robec, par le risque d'inondations lié aux ruissellements et dans une moindre mesure par le risque de remontées des nappes d'eau souterraines.

La commune de Darnétal a réalisé un schéma de gestion des eaux pluviales dont les résultats ont été communiqués en octobre 2014 et qui a pour objet de proposer un outil d'aide à la décision par le biais d'un zonage et de prescriptions réglementaires. L'étude détermine notamment les **grands axes et zones d'expansion de ruissellement des eaux pluviales, identifiés sur le plan de zonage et intégrés en annexe du présent règlement**. L'ensemble de l'emprise de ces axes et zones d'expansion est porté inconstructible toutefois, la commune bénéficie d'une possibilité de modification quant à l'emprise des axes de ruissellement, suite à des études hydrauliques locales déterminant exactement les risques liés au ruissellement. Si une étude démontre qu'il n'y a pas de risque dans un secteur donné, il sera nécessaire et possible d'engager une procédure d'évolution du PLU afin de modifier le règlement et le zonage pour tenir compte de l'étude, et ce avant d'instruire les autorisations d'urbanisme.

Un Plan de Prévention du Risque (PPR) Inondation a été prescrit le 29 décembre 2008 sur le bassin versant Cailly, Aubette, Robec.

- **Les canalisations de transport de matières dangereuses**

Une canalisation de gaz à haute pression, **exploitée par la société Gaz de France (GDF)**, dont le tracé de passage est repris au plan de zonage en tant que zone non aedificandi et figure en annexe du présent règlement et dans le livret des annexes, **traverse la commune**.

Une consultation de « GRT gaz – Région Val de Seine – SPRT – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 Gennevilliers cedex » dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, devra être faite.

ARTICLE DG.8 - AUTRES ÉLÉMENTS ENTRANT DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les documents réglementaires intègrent :

a) En application de l'article L. 123-1- 5 III 2° du Code de l'Urbanisme

En application de cet article, outre les dispositions applicables au titre de l'article 11 des zones concernées :

« Le règlement peut : « (...) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la

préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Au titre de cet article, divers éléments bâtis et paysagers sont identifiés au P.L.U. en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables figure en annexe du document d'urbanisme. Ceux-ci sont inscrits dans les documents graphiques du règlement.

La cohérence architecturale, urbaine et paysagère de ces périmètres délimités à ce titre, doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de préservation et d'évolution. Tous travaux à l'intérieur de ces périmètres doivent tenir compte spécifiquement des bâtiments et éléments de paysage localisés aux documents graphiques.

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger :

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Cas des murs de clôture

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

Patrimoine naturel remarquable :

Prescriptions communes aux espaces naturels identifiés au plan de zonage

Sont prosrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiement, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet

notamment, y compris en amont des secteurs identifiés).

Sont également interdits, la destruction et la dégradation d'habitats naturels, d'espèces et de leurs habitats protégés au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement.

Celles-ci concernent les ZNIEFF de la côte de Longpaon et de la côte du Mont Pilon, les alignements d'arbres le long du Robec et les vergers du quartier de la Table de Pierre.

Cas particulier

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrépage et création de mares peu profonde, curage...);
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).

b) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme :

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

c) Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

Ils sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme.

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

d) Les dispositions relatives à la lutte contre le bruit,

En application de l'article L 571-10 du Code de l'Environnement.

Concernent les terrains riverains d'infrastructures de transport terrestre ; les infrastructures en cause font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral qui détermine :

- les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit,
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par l'arrêté préfectoral, sont annexés au PLU.

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme indique que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit et pour lequel existent des prescriptions d'isolation acoustique telles qu'inscrites dans le Code de la Construction et de l'Habitat (se reporter à l'annexe du dossier de PLU relative au classement acoustique des voies).